Gaggenau

Traumhaftes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Gaggenau

CODICE OGGETTO: 25011012

PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 173 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.364 m^2

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25011012
Superficie netta	ca. 173 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	785.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.05.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	213.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

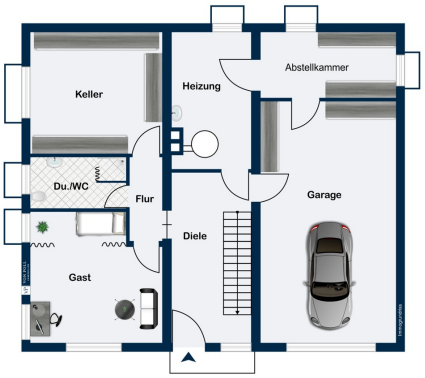
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

Una prima impressione

Geräumiges Einfamilienhaus in begehrter Lage von Gaggenau
Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, ursprünglich 1964 errichtet und 2021 vollständig renoviert, präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 173 m², ergänzt durch ein weitläufiges Grundstück von ca. 1364 m². Der Wohnbereich überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohnklima fördert. Insgesamt stehen vier Räume zur Verfügung, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Tageslichtbadezimmer, die mit bodengleichen Duschen und Handtuchheizkörpern ausgestattet sind. Besonders hervorzuheben ist die offene, hochwertig eingerichtete Küche mit einem integrierten Essbereich und erstklassigen Markengeräten, die ideal für leidenschaftliche Köche und gesellige Abende ist.
Die Immobilie wurde umfangreich modernisiert, wobei besonders auf die Energieeffizienz und das Wohlbefinden geachtet wurde. Neue dreifach isolierte Kunststofffenster, moderne Heizkörper und eine komplett erneuerte Elektrik tragen zur hohen Ausstattungsqualität bei. Im Obergeschoss wurde Echtholzparkett verlegt, während im Untergeschoss ein edles Vinylparkett im Gästezimmer verlegt wurde. Raumhohe Innentüren und dimmbare Downlights runden das stimmige Gesamtbild im Inneren ab. Besondere Highlights stellen die großzügigen, teilweise überdachten Terrassen dar, die sich ideal für entspannte Abendstunden oder gesellige Grillabende mit Freunden eignen. Ein Außenkamin erweitert den Komfort im Freien, während der offene Innenkamin in der kalten Jahreszeit eine wohlige Atmosphäre schafft. Der Garten lädt mit seiner Größe und gepflegten Gestaltung dazu ein, die ruhige und sonnige Wohnlage vollends zu genießen. Für zusätzlichen Stauraum oder kreative Projekte ist ein Gartenhaus vorhanden.
Der Zustand der Immobilie ist vollständig renoviert, was sich in den hochwertigen Materialien und der präzisen Verarbeitung widerspiegelt. Die mehrfach verglasten Fenster gewährleisten eine ausgezeichnete Isolierung und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die zentrale Lage im Wohngebiet kombiniert Ruhe mit bequemer Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und infrastruktureller Anbindungen.
Wer eine Immobilie mit gehobener Ausstattung, großem Garten und hochwertiger Renovierung sucht, findet hier die ideale Kombination. Diese Immobilie bietet nicht nur Raum zum Wohnen, sondern durchdachte Lösungen für einen modernen Lebensstil. Wir laden Sie ein, sich selbst von der Qualität und dem Komfort dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie das außergewöhnliche Ambiente dieses Hauses.

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

Dettagli dei servizi

-moderne offene Küche mit Top-Markengeräten
-Echtholzparkett im Obergeschoss
-Vinylparkett im Gastzimmer im Untergeschoss
-Neue Kunsstofffenster mit 3fach Iso Verglasung
-Raumhohe Rahmenlose Innentüren
-Neue Heizkörper
-Tageslichtbäder mit Bodenebener Dusche und Heizköper als Handtuchhalter
-Eingelassene Downlights dimmbar
-Offener Kamin innen
-Außenkamin
-Teilweise überdachte Außenterrassen
-Gartenhaus

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

Tutto sulla posizione

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württtembergs rund 8 Kilometer von Baden-Baden entfernt. Sie wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ab 1535 zur Markgrafschaft Baden-Baden. Älter als die Kernstadt ist unter anderem der heutige Stadtteil Bad Rotenfels, der in einem kaiserlichen Schenkungsbrief bereits im Jahre 1041 erwähnt wurde. Mit ihren ca. 30.000 Einwohner verfügt Gaggenau heute nicht nur über große Industrieanlagen wie z.B. das Produktionswerk der Daimler AG, das mit ca. 6500 Beschäftigten heute der größte Arbeitgeber der Stadt und der größte Industriebetrieb im Schwarzwald ist, sondern auch über hohe Lebensqualität. Pulsierendes Stadtleben und Naturerfahrungen mit grenzenlosen Spaziergängen und Wanderungen grenzen sich in Gaggenau nicht aus. Ganz im Gegenteil, wer die große Kreisstadt an der Murg besucht, kann beides erleben. Das Waldseebad-eines der größten Naturbäder Deutschlands mit biologischer Wasserreinigung lädt im Sommer zum Badespaß ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihr Thermal-Mineralbad und den Saunapark im Rothermaim Ortsteil Bad Rotenfels. Auch kulturell hat die Stadt eine Menge zu bieten ,von Kleinkunst, bunten Märkte mit Vergnügungsparks, jede Menge kleiner und grossen Feste bis zum Open-Air-Konzert. Denken wir an die klag-Bühne, die längst Kultstatus erlangt hat und seit vielen Jahren für ein hochkarätiges Kabarett, Theater-und Musikprogramm steht. es gibt zweimal jährlich eine Frühjahrs-und Herbstsaison mit insgesamt 70 Veranstaltungen. Kabarettisten, Komiker, Musiker, Comedians, Schauspieler und Autoren sind gerne zu Gast in der beliebten Bühne. Das mögen die Hauptgründe dafür sein, dass es zu verhältnismäßig vielen Gäste-Übernachtungen kommt.
Gaggenau liegt ca. 8km von Baden-Baden und ca. 25 km von Karlsruhe entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Z.B mit der S-Bahn gut zu erreichen. A5 Ausfahrt Rastatt. Die französische Grenze ins Elsass ist ca.25 Autominuten entfernt und an die schweizer Grenze brauchen Sie knappe 2 Auto - Stunden . Der Flughafen Baden-Airpark ist in ca. 30 Autominuten, Stuttgarter Flughafen in ca.1 Stunde und der Frankfurter Flughafen in ca. 1 Stunden und 40 Autominuten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2030.
Endenergiebedarf beträgt 213.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25011012 - 76571 Gaggenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com